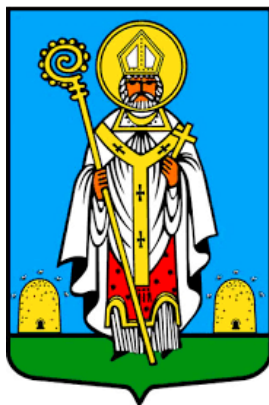




**PATAK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ**

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS SZERINTI
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**



Budapest, 2021. december

Tartalomjegyzék

1. Előzmények	3
1.2. A vonatkozó hatályos joganyag	4
1.3. A véleményezési eljárás típusának meghatározása	5
1.4. Tervezői nyilatkozat	5
2. A módosítás bemutatása	6
3. A módosítás várható társadalmi, gazdasági, környezeti hatásai és infrastrukturális igényei.....	7
3.1. Környezeti és táji hatások előzetes becslése.....	7
3.2. Közlekedés	7
3.3. Közművek.....	7
3.4. Társadalmi, gazdasági hatások	7
3.5. Magasabb szintű tervekkel való összhang vizsgálata	7
4. Rendelet-tervezet.....	8

1. Előzmények

Patak Község Önkormányzatához azzal a lakossági kéréssel fordultak, hogy a településen a falusias lakóterületeken lehetőség nyíljon arra, hogy a Helyi Építési Szabályzat jelenleg hatályos előírástól - mely szerint az Lf jelű falusias lakóterület építési övezetben egyalakásos lakóépületek helyezhetők el - eltérően, két önálló lakó rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület is elhelyezhető legyen.

A kérelmező fiatal házaspár a fővárosból szándékozik a településre költözni. A lehetőségeik azt engedik meg, hogy állami támogatással a szülői ház bővítésével alakítsák ki új otthonukat. A támogatás igénybevételéhez ugyanakkor szükséges külön albetétként szerepeltetni az így kialakuló lakóingatlan-részt, amelyre a Helyi Építési Szabályzat előírásai jelenleg nem adnak lehetőséget.

Patak Község Önkormányzatának kiemelten fontos a fiatal lakosság elvándorlásának valamint a népességszám csökkenésének megakadályozása, ezáltal minél több lehetőség megteremtése a fiatalok településre vonzásához. Mindezeket figyelembe véve az önkormányzat támogatja a módosítási elképzelést, főként a társadalmi viszonyok pozitív alakulását szem előtt tartva, ezért a község Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a 38/2021. (XI. 22.) sz. határozatban döntött.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Patak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. november 22-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület 4 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Patak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
38/2021. (XI. 22.) számú határozata
az önkormányzat Helyi Építési Szabályzata módosításának elindításáról

1. Patak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a falusias lakóterület építési övezetben a lakó rendeltetési egységek számát érintő előírással kapcsolatban megindítja a Helyi Építési Szabályzat egyszerűsített eljárás keretében történő módosítását.
2. Patak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítására kizárólag abban az esetben köt tervezési szerződést, amennyiben a módosítással összefüggő valamennyi költséget a kérelmező vállalja.

Felolós: Fekete Tibor polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles, eredetivel megegyező.

Drégelypalánk, 2021. december 1.


Dr. Szabó Bence
jegyző

1.2. A vonatkozó hatályos joganyag

A hatályban lévő, vonatkozó településrendezési eszköz a Patak Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló Patak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2004. (IX. 7.) önkormányzati rendelete.

Patak Község Önkormányzata 2004. óta a Településrendezési Eszközait, így a Helyi Építési Szabályzatot és a Szabályozási terveket is többször módosította.

1.3. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 32. § (4) bekezdése szerint:

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Jelen módosítás során az összes előírt kikötés egyaránt teljesül, ezért az eljárás az R. 41.§ szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint történhet.

1.4. Tervezői nyilatkozat

Patak község településrendezési eszközének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Bak Gabriella
településtervező
TT 15-0381

2. A módosítás bemutatása

Ahhoz, hogy a településen a falusias lakóterületeken a telken belül két önálló lakó rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület is elhelyezhető legyen, a Helyi Építési Szabályzat falusias lakóterületekről szóló 6.§ (1) pontjának előírásait szükséges módosítani.

A jelenleg hatályos előírás az alábbi:

„LAKÓTERÜLET
Falusias lakóterület
(Lf jelű)
6. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 6,00 m-es épületmagasságú (tetőtérbeépítés megengedett a megadott épületmagasság betartása mellett), egylakásos lakóépületek, mező-és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.”

A tervezett előírásnál figyelembe kell venni, hogy a település falusias lakóterületein ne alakuljon ki a lakó rendeltetési egységek számának növelésével túl sűrű - a falusias lakóterületre nem jellemző - beépítés. Ezért az új előírás szerint csak akkor helyezhető el egy építési telken belül két lakó rendeltetési egység, amennyiben teljesül az a feltétel, hogy egy lakó rendeltetési egységre legalább 500 m² telekhányad jut. Ezen kívül az épületek megjelenésében is a falusias lakóterületi hagyományok követése a kívánatos, amely szerint telken belül egy lakóépület és a hozzá tartozó gazdasági, stb. építmények jelenjenek meg, ezért a szabályozás szerint a két lakóegységet egy épülettömegben szükséges megjeleníteni. Mindezeknek megfelelően az új, módosított előírás az alábbi:

„LAKÓTERÜLET
Falusias lakóterület
(Lf jelű)
6. §

„(1) A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m épületmagasságú lakóépületek, mező-és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(1a) A falusias lakóterületen legalább 500 m² telekhányad/ lakó rendeltetési egység esetén legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egységet magába foglaló, egy épülettömegként megjelenő lakóépület helyezhető el. „

A hatályos tervhez képest, mivel területfelhasználás változás és építési övezet/övezet változás nem történik, a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása nem szükséges.

3. A módosítás várható társadalmi, gazdasági, környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

3.1. Környezeti és táji hatások előzetes becslése

A módosított előírásnál törekedtünk arra, hogy a falusias lakóterületek továbbra is megőrizzék adottságaikat, ezért a két lakó rendeltetési egység csak egy épülettömbben jelenhet meg, valamint a rendeltetési egység növelése is telekméret feltételekhez kötött. A módosítás nincs különösebb hatással a meglévő környezetre és a tájra.

3.2. Közlekedés

A településrendezési terv módosításának témája nem indokolja önálló szakági munkarész kidolgozást.

3.3. Közművek

A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak főbb elemeire. A többletigények a meglévő fő hálózati elemekről biztosíthatóak.

3.4. Társadalmi, gazdasági hatások

A módosítás várhatóan pozitív társadalmi változásokat hoz a település életébe, hiszen valamelyest megkönnyíti a fiatalabb, építkezni kívánó személyek letelepedését. A fiatalabb, munkaképes lakosok letelepedése hosszú távon akár pozitív gazdasági hatásokat is eredményezhet.

3.5. Magasabb szintű tervekkel való összhang vizsgálata

A településrendezési terv módosítása során nem történik területfelhasználás változás, nem ellentétes a magasabb a rendű tervekkel.

4. Rendelet-tervezet

**Patak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021. (.....) önkormányzati rendelete
Patak Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 11/2004. (IX. 7.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Patak Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró 9. mellékletben szereplő államigazgatási szervek, továbbá a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 7/2017 (VI.23..) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével az alábbiakat rendeli el:

1. §

(1) Patak Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 11/2004. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„LAKÓTERÜLET
Falusias lakóterület
(Lf jelű)*

6. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m épületmagasságú lakóépületek, mező-és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(1a) A falusias lakóterületen legalább 500 m² telekhányad/ lakó rendeltetési egység esetén legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egységet magába foglaló, egy épülettömegként megjelenő lakóépület helyezhető el. „

Záró rendelkezések

4. §

Ez a rendelet az elfogadását követő 15. napon lép hatályba.

dr. Szabó Bence
Jegyző

Fekete Tibor
Polgármester